

346.043

BUD

p 21

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH KARENA JUAL BELI BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
BESERTA HAMBATANNYA DI KECAMATAN
KARANGANYAR KABUPATEN KARANGANYAR**



Tesis

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2**

Magister Kenotariatan

Oleh :

Hari Budiono, SH

B4B. 000.136

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
DESEMBER
2002**

TESIS

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 BESERTA HAMBATANNYA DI KECAMATAN KARANGANYAR KABUPATEN KARANGANYAR

Disusun oleh :

Hari Budiono, SH

B4B. 000. 136

Telah Dipertahankan Didepan Tim Penguji
Pada Tanggal 18 Desember 2002
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

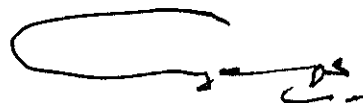
Menyetujui,

Pembimbing Utama



Prof. IGN. Sugangga, SH
NIP. 130 359 063

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Prof. IGN. Sugangga, SH
NIP. 130 359 063

TIM PENGUJI

Prof. IGN. SUGANGGA, SH

R. SUHARTO, SH., M.Hum

SUKIRNO, SH., MSi

H. ACHMAD CHULAEMI, SH

Hj. SRI SUDARYATMI, SH., M.Hum

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan. Sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Desember 2002

Hari Budiono, SH

M O T T O

Anda adalah produk dari apa yang Anda pikirkan mengenai diri Anda

Jika Anda berpikir gagal, maka Anda pasti gagal

Jika Anda berpikir tidak bisa, maka Anda pasti tidak bisa

Jika Anda berpikir bisa (sekalipun tampaknya tidak bisa), maka pikiran bawah sadar Anda akan kreatif mencari jalan keluar

Sehingga Anda benar-benar bisa

ABSTRAK

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Beserta Hambatannya di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar. Hari Budiono 83 halaman. Tesis. Semarang. Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Universitas Diponegoro.

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, pemerintah mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan Pendaftaran tanah ini termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada prinsipnya :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali, dilakukan terhadap obyek tanah yang belum pernah didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat setelah adanya perubahan-perubahan sebagai akibat dari perbuatan hukum, salah satunya jual beli tanah.

Menurut Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa pemindahan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Maka fungsi akta PPAT sebenarnya sebagai syarat pendaftaran peralihan hak dan sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

Namun di masyarakat pedesaan tingkat pengetahuan tentang pendaftaran peralihan hak masih rendah, sering terjadi jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini disebabkan bahwa dalam masyarakat pedesaan masih hidup dalam tatanan adat istiadat, cara berpikir yang sederhana, dan mempunyai rasa kepercayaan antara satu orang dengan orang lain masih tinggi, maka dalam jual beli tanah hak milik kadang cukup di bawah tangan saja atau paling tidak diketahui kepala Desa/adat.

Untuk mengatasi hal ini, maka kepada para pemegang hak atas tanah perlu diberikan penyuluhan yang kontinyu agar menyadari arti pentingnya akta PPAT dan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA No. 3 Tahun 1997.

ABSTRACT

The Implementation of Land Register on Private Property by Sales-Purchase is Based on Government Rule Number 24 Years 1997 with the Problem in Karanganyar Region, Karanganyar's Resident. Hari Budiono, 83 Pages Thesis. Semarang. Studying Program Master of Notary. Master Program Diponegoro University.

In order to reach the certain of law in the field of land, the government holds Land Registration in the whole Indonesia. The aim of land registration is written in government rule number 24, years 1997 on land registration, where it has same principles:

1. To give a certainty of law and protection of law to the holder of the land
2. To give information to each party in related to included the government
3. To reach the order of land administration

The Implementation of land register consist of Initial Registration and Maintenance.

Initial Registration is doing by the object of unregistered land based on Government Rule Number 10 years 1961 and Government Rule Number 24 Years 1997. The maintenance of land registration is to collect physic data and juridis data in the map of land registration, table of land, table of name, plan, land book, and certificate after heaving changing as the result of, law action, one of them is selling on land.

According to article 37, verse (1) is mentioned that changing of right can be registered if it is proved by PPAT's deed. So the function of PPAT deed as a condition of changing right and as a evidence, the act of law is cash, as a evidence to prove that the right has transferred to the holder.

So in village society, they knowledge of land registration is a little, often happen selling on land do not do in front of PPAT. Because in our village society they obey to traditional law, custom, and traditional thinking, and have strong believe each other, so they always do it under hand, knowing by head of village/custom.

To solve this problem, to the holder of right on land, they need to give continuos information, so they realized the important of PPAT deed, and land registration as we mean in government rule number. 24 years 1997 and manister rule number 3 years 1997.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul : **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 BESERTA HAMBATANNYA DI KECAMATAN KARANGANYAR KABUPATEN KARANGANYAR”**

Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai jenjang studi S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Tidak ada sesuatu yang sempurna di dunia ini, penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu, dan terbatasnya literatur. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya, untuk itu penulis sangat mengharapkan dan berterima kasih apabila ada kritikan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini. Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini juga dapat terselesaikannya hanya dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu, maka penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Bapak

Prof. I.G.N. Sugangga, SH, selaku pembimbing yang telah memberikan pengarahan, masukan-masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.

Rasa terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang mendukung proses penyelesaian studi dan penelitian ini, antara lain kepada :

1. Bapak **Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
2. Bapak **Prof. Dr. Suharyo Hadisaputra, dr, Sp, PD(K)** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro
3. Bapak **Prof. I.G.N. Sugangga, SH.**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan Pembimbing Tesis.
4. Bapak **R. Suharto, SH. M.Hum.**, selaku Sekretaris pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak **Sukirno, S.H., MSI**, selaku Dosen Wali dan selaku Tim Penguji tesis ini pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Ibu **Hj. Sri Sudaryatmi, SH., M.Hum**, selaku Tim Penguji tesis ini pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Bapak **H. Achmad Chulaemi, SH**, selaku Tim Penguji tesis ini pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Bapak dan Ibu **Chusaeni**, Keluarga **Haryatno Sastro Hartoyo** serta kakakku **Dwi Murti Setyowati** yang telah memberikan dorongan moril maupun financial selama ini.

9. Rekan-rekan *Alexander Wahyu Permana, SH. MKn, Ahmad Zainudin, SH. MKn, Rayan Riadi, SH. MKn, Candra Puspasari Setyaningrum, SH. MKn, Eviana, SH., Heryanto, SH. MKn, Feri Mondro, SH. MKn, Faisal Agus Widodo, SH. MKn*, serta rekan-rekan Angkatan 2000 kelas A dan B yang selalu mendorong untuk menyelesaikan Tesis ini maupun sebagai teman belajar selama ini.
10. Para Guru Besar dan Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara Profesional memberikan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.

Pada kesempatan ini pula penulis haturkan sembah sujud dan terima kasih kepada Ibunda *Sri Murti* dan almarhum Ayahanda *R. Haryatmo* yang selalu penulis cintai karena atas berkat doa restunya yang tiada henti penulis rasakan mengiringi dalam perjalanan hidup.

Guna penyempurnaan penulisan tesis ini, penulis sangat mengharapkan kritikan, sumbangan pikiran serta saran-saran. Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan setitik manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum perdata pada khususnya.

Semarang, Desember 2002

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permbatasan Masalah	6
1.3. Perumusan Masalah	6
1.4. Tujuan Penelitian	7
1.5. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	8
2.1.1. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah	8
2.1.2. Sistem dan Asas-asas Pendaftaran tanah	12
2.1.3. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	17
2.1.4. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik Karena Jual Beli dan Faktor-Faktor yang Menghambat	21
2.1.4.1. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik Karena Jual Beli	21
2.1.4.2. Faktor-faktor yang Menghambat Dalam Pendaftaran Tanah	27
2.1.5. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak milik Atas Tanah yang Kuat	35
2.2. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik	35
2.2.1. Pengertian Hak Milik	35
2.2.2. Subyek Hak Milik	37
2.2.3. Terjadinya Hak Milik	39
2.2.4. Ciri-ciri Hak Milik	43
2.2.5. Hapusnya Hak Milik	44
2.3. Tinjauan Tentang Jual Beli	45
2.3.1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah	45

2.3.2. Fungsi Akta Jual Beli PPAT.....	49
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Metode Pendekatan	51
3.2. Spesifikasi Penelitian	52
3.3. Populasi dan Penentuan Sampling	52
3.4. Metode Pengumpulan Data	53
3.5. Metode Analisis Data.....	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1. Hasil Penelitian	59
4.1.1. Keadaan Daerah Penelitian.....	59
4.1.2. Keadaan Penduduk	60
4.1.3. Keadaan Agama	62
4.1.4. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik Melalui Jual Beli	69
4.1.5. Hambatan-hambatan yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	72
4.2. Pembahasan	52
4.2.1. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik Karena Jual Beli	74
4.2.2. Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik Karena Jual beli	76
4.2.3. Usaha-usaha untuk Mengatasi Hambatan-hambatan yang Terjadi Dalam Praktek	78
BAB V PENUTUP	
5.1. Kesimpulan	80
5.2. Saran	81
RINGKASAN	82
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	Judul	Halaman
1.	Penduduk Kota Karanganyar dan Pertumbuhannya	61
2.	Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelaminnya	62
3.	Jumlah Penduduk Menurut Pendidikannya	63
4.	Pengetahuan Responden Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik	63
5.	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik	64
6.	Alasan Responden Mendaftarkan Peralihan Haknya	65
7.	Alasan Responden Tidak Mendaftarkan Peralihan Haknya	67
8.	Pengetahuan Responden Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997	68
9.	Pernah Tidaknya Pihak BPN Menolak Terhadap Pemegang Hak Milik yang Melaksanakan Pendaftaran Tanah	68

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung dari tanah, maka pemanfaatan tanah untuk membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat perlu ditingkatkan penanganannya.

Karena dewasa ini terlebih di negara kita penggunaan tanah, pengawasan tanah dan pemilikan tanah masih belum tertib dalam arti bahwa masih banyak penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata guna tanah.

Disamping itu banyak pula terlihat bahwa penguasaan tanah dan pemilikan tanah terjadi ketimpangan-ketimpangan dimana ada masyarakat menguasai tanah yang luas, sedang dipihak lain ada yang hidup tanpa memiliki tanah.

Maka agar pemanfaatannya benar-benar diperuntukkan secara maksimal untuk kemakmuran rakyat, maka pemerintah yang berwenang untuk mengaturnya, berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi :
“Bumi dan Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Untuk merealisasikan maksud sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 ayat (3) maka pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang mulai berlaku pada tanggal 24 September

1960. Adapun tujuan yang hendak dicapai Undang-Undang Pokok Agraria adalah seperti yang terdapat dalam penjelasan Umum I, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur ;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan ; serta
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah ini, Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria telah menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Untuk melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah ini, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku di Jawa dan Madura pada tanggal 24 September 1961 dan berakhir pada tanggal 7 Oktober 1997.

Kemudian Peraturan Pemerintah ini diganti dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 sampai sekarang.

Tujuan pendaftaran hak atas tanah dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada dasarnya, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik dan atau yang menguasai tanah tersebut meliputi kepastian hak, subyek dan obyek tanah, dan ketertiban administrasi pertanahan, yang memudahkan informasi tentang data bidang tanah yang sudah terdaftar. Jadi dengan telah didaftarkannya hak atas tanah suatu bidang tanah, maka akan memberikan rasa kepastian hukum dan penguasaannya, dengan bukti sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hak atas tanah didalam Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pokok, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan (Pasal 16 UUPA).

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan di atas wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada atau terletak.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran

yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997.¹

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.²

Sebenarnya pendaftaran tanah ini untuk kepentingan pemilik tanah sendiri tetapi sebagian masyarakat beranggapan bahwa :

Pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah adalah mempersulit mereka saja, biayanya mahal, prosedurnya berbelit-belit dan mereka takut jika tanahnya diukur/dipetakan oleh petugas agraria karena nantinya tanah tersebut akan diambil oleh Pemerintah untuk kepentingan umum. Selain itu ada anggapan sementara yang mengatakan bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah pada intinya hanyalah untuk memperoleh sertifikat tanah saja,³

Karena anggapan seperti ini, pemilik atau pemegang hak mengabaikan atau melalaikan apa yang menjadi kewajiban hukumnya yaitu mendaftarkan tanahnya. Apalagi kelalaiannya itu memang tidak ada sanksi yang tegas bagi pemilik/pemegang hak, baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun dalam PMNA 3 Tahun 1997 sehingga persoalan yang timbul berkenaan dengan pendaftaran tanah ini tidak hanya yang tersebut di atas tetapi meliputi juga tentang batas tanah atau batas rumah di atas tanah itu dan masalah tentang peralihan hak atas tanah.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, 1999, Jakarta, hal. 460.

² *Ibid*, hal. 461.

³ Bachtiar Effendie, SH., *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 55.

Karena dengan semakin meningkatnya laju pembangunan dewasa ini, maka semakin banyak pula tanah yang tersangkut dalam kegiatan pembangunan maupun dalam lalu lintas ekonomi, misalnya semakin banyaknya peralihan hak atas tanah terutama karena jual beli, tanah sebagai jaminan kredit dan sebagainya.

Pendaftaran peralihan hak sebenarnya bukan syarat sahnya jual beli tanah, tapi untuk kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemilik tanah. Namun jual beli tanah tanpa disertai pendaftaran peralihan hak merupakan perbuatan yang akan memicu sengketa tanah.

Hal ini didasarkan pemikiran, jika jual beli tanah cuma dilakukan di bawah tangan dan belum dilakukan peralihan hak di kantor Pertanahan, maka disini tanah atau sertipikat masih atas nama penjual, sehingga disini kedudukan si pembeli sangat riskan. Sebab apabila penjual ini pindah tempat atau meninggal dunia, maka pembeli akan kesulitan untuk melakukan peralihan hak.

Dari uraian di atas, penulis tertarik membahas masalah ini dalam bentuk Tesis yang diharapkan dapat mengungkapkan permasalahannya. Adapun judul yang penulis pilih adalah **“Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Beserta Hambatannya di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar.”**

1.2. Pembatasan Masalah

Untuk memperjelas suatu karya ilmiah, seorang penulis dituntut menerangkan permasalahannya sehingga tema dari suatu penulisan tidak simpang siur. Dengan permasalahan tersebut dapat dihindari atau dikurangi sekecil mungkin kesalahtafsiran yang dimaksud penulis dengan apa yang diterima oleh pembaca. Oleh karena itu sangat penting didalam setiap penulisan karya ilmiah diadakan pembatasan masalah. Hal ini dimaksudkan agar penulisan tidak menyimpang jauh dari tema tesis.

Dalam penulisan tesis ini penulis akan membahas tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik karena jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 beserta hambatananya di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Dati II Karanganyar dengan sampel 3 (tiga) desa yaitu Desa Delingan dan Desa Gedong dan Desa Gaum. Maksud penulis mengadakan pembatasan ini agar tidak terlalu luas jangkauannya sehingga jelas arah tujuannya. Selain itu juga untuk mempermudah dalam pengolahan data tersebut.

1.3. Perumusan Masalah

Dalam penelitian ini, adapun yang menjadi masalah yang penulis angkat adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Karanganyar ?

2. Faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Karanganyar ?

1.4. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Karanganyar.

1.5. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, untuk menambah khasanah Ilmu Hukum di bidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.
2. Secara praktis, hasil-hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan bagi pengambilan kebijaksanaan di bidang pertanahan khususnya di dalam penanganan masalah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

2.1.1. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan UUPA antara lain menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi : “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran tanah adalah :

1. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. PMNA Nomor 3 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah, yaitu :

Pengertian tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan bidang rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut :

1. Memberikan Kepastian Obyek
Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang

¹ Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, *Agraria, Pertanahan, Pendaftaran, PPAT, UUPA, Sertipikat*, Jakarta, 1997, hal. 2.

menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga).

Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

3. Memberikan Kepastian Subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menajmin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.²

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

Hal yang senada dikemukakan Effendi Peranginangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi sebagai berikut :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.

² Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 21.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³

Sementara itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah salah satu ketentuan yang perlu diperhatikan adalah mengenai pemasangan tanda batas sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni :

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk memasang atau menempatkan tanda batas. Dengan dilaksanakannya kewajiban memasang tanda batas oleh pemegang hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai data fisik terhadap batas tanah yang dimiliki atau dikuasai.

³ Effendi Peranginangin, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal. 77.

2.1.2. Sistem dan Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya), lokasi/letak tanah luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas tepat dan benar, demikian juga setiap peralihan hak, hapusnya hak serta pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum.

Didalam pendaftaran tanah di Indonesia oleh Bachtiar Effendie dikenal dua macam stelsel pendaftaran tanah yaitu :

1. Sistem Negatip

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad buruk.

Sistem negatip ini digunakan di negara Belanda, Hindia Belanda, negara bagian Amerika Serikat, dan Perancis, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatip dengan sistem positip maka sistem negatip adalah kebalikan dari sistem tersebut. Pada sistem pendaftaran negatip ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah, walaupun ia beritikad baik dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Jadi kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Tidak memberikan kepastian pada buku tanah
- Peranan yang pasip dari pejabat balik nama
- Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

2. Sistem Positip

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Indonesia, Jerman dan Swiss, dalam sistem positip ini segala apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Disini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang

mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Peranan yang aktif pejabat Balik Nama ini memerlukan waktu yang lama.
- Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya
- Apa yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sedangkan sarjana lain yaitu A.P. Parlindungan dan Mariam Darus Badruzaman menambah satu sistem publikasi lagi yaitu :

3. Sistem Torrens

Sistem ini dipergunakan di negara Australia dan Amerika Selatan. Menurut sejarahnya sistem Torrens ini berasal dari nama penemunya atau nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem Torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudian barulah diterbitkannya sertipikat hak kepada pemilik tanah dan sertipikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertipikat tidak dapat diganggu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikian itulah maka sistem Torrens sama dengan positif.

Didalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi pasal ini maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatip mengandung positip. Adapun pengertian Negatip adalah ada kemungkinan sertipikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positip adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan, adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertipikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas tanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positip Murni karena keadaan data fisik di negara kita masih semrawut apalagi data yuridisnya. Hal ini juga diperkuat didalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan tata yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.⁴

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut :

- a. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya.

⁴ Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, *Op. cit*, hal. 20.

- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta bahan-bahan lain yang membebaninya. Adapun data fisik tersebut dapat diperoleh dengan cara petugas datang ke lokasi pengukuran, kemudian menetapkan tanda batas dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*).

Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sebab disini akan dibuktikan lagi unsur itikad baik, dalam hal ini maka hakim lah yang akan memutuskan bukti mana yang sah ini mengandung arti bahwa sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Sementara itu agar penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik oleh masyarakat, maka didasarkan pada asas-asas yang tercantum dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :

- 1) *Asas sederhana*, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) *Asas aman* dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) *Asas terjangkau* dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan. Khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka

penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

- 4) *Asas Mutakhir* dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- 5) *Asas Terbuka* dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

2.1.3. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 11 PP 24 Tahun 1977 pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 12 disebutkan :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
 - c. Penerbitan sertifikat
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan

PP 10/1961 dan PP 24/1997, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara periodik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.⁵

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan oleh prakarsa pemerintah berdasar atas suatu rencana kerja jangka panjang dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.⁶ Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono dalam Bukunya *Hukum Agraria Indonesia* Pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang
2. Pemeliharaan data karena pemindahan hak melalui lelang

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan Jakarta, 1999, hal. 460.

⁶ *Ibid*, hal. 461.

3. Pemeliharaan data disebabkan pemindahan hak karena pewarisan
4. Pemeliharaan data disebabkan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
5. Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya hak tanggungan
6. Pemeliharaan data karena perubahan nama
7. Pemeliharaan data berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadilan.
8. Pemeliharaan data sehubungan dengan perubahan hak atas tanah

Dalam hal ini penulis hanya akan menjelaskan yang berhubungan dengan permasalahan penulisan yaitu pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang.

PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1) menetapkan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah dan merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

PPAT bertanggung jawab juga untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39). Serta Pasal 40 menyebutkan : Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang

pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

Dalam hal pemindahan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 yang terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, sedang apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis;
- b. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT, yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- c. Bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- e. Izin pemindahan hak yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam bea tersebut terutang;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukumnya *belum terdaftar*, dokumen-dokumen yang disampaikan sebagai yang disebut di atas, ditambah surat permohonan untuk pendaftar hak atas tanah tersebut, yang ditandatangani pihak yang mengalihkan, disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali (Pasal 76).

Pasal 105 mengatur secara rinci apa yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam *pencatatan peralihan hak* tersebut, yaitu :

- a. Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dicoret;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak baru ditulis dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut;
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertifikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- d. Perubahan juga diadakan pada Daftar Nama.

Sertifikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Dalam hal yang dialihkan, hak yang *belum didaftar*, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir (Pasal 106).

2.1.4. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli dan Faktor-faktor yang Menghambat

2.1.4.1. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli

Instansi yang ditugaskan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 adalah Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 19 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 menyebutkan : Deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas badan pertanahan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Deputi bidang pengukuran dari pendaftaran tanah tersebut bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan. Selain melaksanakan tugas sebagian yang dimaksud dalam Pasal 19 Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran

tanah juga menyelenggarakan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 meliputi :

- a. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak-hak atas tanah.
- b. Memberi tanda bukti hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah
- c. Lain-lain yang ditetapkan oleh kepala.

Tugas dan fungsi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah ini perlu diadakan supaya pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat.

Supaya apa yang telah didaftarkan dalam daftar buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka perubahan yang terjadi dalam sesuatu hak harus didaftarkan demikian pula peralihan terhadap hak milik harus pula didaftarkan sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa : Hak Milik demikian pula setiap peralihan dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah khususnya karena jual beli merupakan pemenuhan atas ketentuan pendaftaran tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan : Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah karena terjadinya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, demikian Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pasal di atas maka setiap perjanjian memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta. Yang dimaksud dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah salah satunya adalah Jual Beli.

Berhubung dengan hal tersebut maka untuk memperoleh bukti bahwa jual belinya memang benar dilakukan penjual dan pembeli harus datang pada PPAT agar dibuatkan aktanya. Setelah dibuatkan aktanya dilanjutkan dengan mendaftarkan peralihan haknya supaya apa yang didaftar dalam buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Sesuai dengan hal tersebut, maka dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan melalui dua prosedur, yaitu :

1. Tanah yang sudah dibukukan

Penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang dijual itu dengan dihadiri oleh dua orang saksi. Mereka masing-masing diwakili oleh seorang kuasa. Pembeli harus memenuhi syarat

sebagai subyek hak milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Jika PPAT menganggapnya perlu (misalnya jika ia meragukan orang yang akan mengalihkan hak orang yang bersangkutan) maka PPAT dapat minta supaya pembuatan akta disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah yang akan dijual. Dalam hal ini mereka itu khususnya kepala desa bukan haknya menyaksikan dilakukannya jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual itu memang benar tanah Hak Milik dan penjual berwenang untuk menjualnya.

Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan :

- a. Sertipikat tanah yang hendak dijual
- b. Identitas penjual pembeli (KTP)
- c. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sengketa
- d. Surat tanda bukti pembayaran PBB terakhir (penjual), Pph (penjual), BPHTB (pembeli).

Biaya pendaftaran itu dapat dibayar langsung oleh pemohon kepada Kantor Pertanahan, atau bisa juga dititipkan melalui PPAT yang membuat akta jual beli. Oleh karena biayanya kadang belum diketahui secara pasti, biasanya pemohon menitipkan sebagian uang lebih dahulu.

PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum apa yang disebut di atas diserahkan kepadanya. Kewajiban menyerahkan sertipikat dimaksudkan untuk

mencegah jangan sampai terjadi penjual tanah lebih dari satu kali. Oleh karena itu setelah akta jual beli dibuat, PPAT wajib menahan sertipikat tanahnya untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali yang berkepentingan sendiri yang akan menyampaikan.

Kalau ada keragu-raguan mengenai kebenaran daripada keterangan-keterangan yang ada dalam sertipikat yang diserahkan kepada PPAT maka PPAT dapat meminta supaya yang bersangkutan meminta surat keterangan pendaftaran tanah pada Kepala Kantor Pertanahan untuk dicocokkan.

Jika yang datang menghadap PPAT itu bukan pemilik dan pembeli sendiri akan tetapi diwakilkan oleh kuasanya maka wajibnya diserahkan surat yang memberi wewenang kepada mereka untuk melakukan jual beli.

Jika pemilik yang namanya tercantum pada sertipikat tanahnya sudah meninggal dunia sedangkan yang menjual itu ahli warisnya maka perubahan itu harus dicatat lebih dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikat sebelum akta jual belinya dibuat PPAT.

Kemudian akta jual beli beserta sertipikat dan warkah-warkahnya yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh PPAT segera disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Akta dan lain-lainnya itu juga dapat dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke Kantor Pertanahan dengan memberi tanda penerimaan pada PPAT.

UPT-PUSTAK-UNINDP

Setelah menerima dan memeriksa segala surat yang bersangkutan maka langkah selanjutnya ialah pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli itu dalam buku tanah yang bersangkutan dan pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat.

Jika jual beli itu memerlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat tersebut di atas disampaikan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan-salinan akta jual belinya.

Apabila ijin pemindahan haknya diberikan pendaftaran tersebut dapat diselenggarakan.

Jika jual beli itu tidak memerlukan ijin pemindahan hak maka pendaftarannya dalam buku tanah dapat segera dilakukan.

Demikian pula pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat langsung diselesaikan oleh Kantor Pertanahan. Tetapi bila diperlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat yang tersebut di atas, disampaikan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan akta jual belinya untuk diteruskan kepada instansi pemberi ijin.

Permohonan ijin pemindahan hak tersebut dapat ditolak jika jual beli itu melanggar ketentuan UUPA (misalnya pembeli tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik).

Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (misalnya melanggar ketentuan Pasal 9 yaitu pemilikan tanah pertanian di bawah 2 Ha). Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Jo. Nomor 41 Tahun 1964 (larangan pemilikan tanah pertanian absente) atau karena pembeli sudah mempunyai tanah yang terlampau banyak.

Jika permohonan ijin pemindahan haknya ditolak maka pada akta jual belinya (yang bermaterai) dibubuhkan catatan mengenai penolakan itu.

Kemudian semua warkah yang diterima, termasuk akta jual beli tersebut di atas dan sertifikatnya dikembalikan kepada yang berkepentingan kalau semua diterima dari PPAT pengembalian warkah itu dilakukan dengan perantaraan pejabat tersebut, yang berkepentingan akan menerima biaya pendaftaran yang telah dibayarkan. Ditolaknya ijin permohonan tersebut maka jual belinya menjadi batal. Hal ini berakibat tanah kembali kepada penjual yang wajib mengembalikan harga yang sudah diterimanya kepada pembeli.

2. Tanah yang Belum Dibukukan

Jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli dihadiri oleh dua orang saksi. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Dalam pembuatan akta jual beli hadirnya kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dimana tanah yang akan dijual berada, merupakan suatu keharusan dalam hal ini khususnya kepala desa yang bukan hanya menyaksikan dilakukan jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual memang benar milik dan penjual berwenang untuk menjualnya.

Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat.

Jika tanahnya terletak di daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah maka surat keterangan tersebut dapat diganti dengan pernyataan dari pemilik yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa tempat tanah yang dijual.

Selain surat keterangan atau surat pernyataan tersebut perlu diserahkan pula :

1. Surat bukti pembayaran pajak dan keterangan kepala desa yang membenarkan surat bukti tersebut dikuatkan oleh wedana/camat.
- e. Surat tanda bukti pembayaran Pph (penjual) dan BPHTB (pembeli).
2. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa
3. Identitas penjual pembeli (KTP).

Setelah PPAT menerima warkah-warkahnya kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan tetapi dapat juga dibawa oleh yang

berkepentingan sendiri ke kantor pertanahan. Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang telah diteliti lebih dahulu maka Kepala Kantor Pertanahan akan membukukan dalam daftar buku tanah.

Kepada yang berhak diberikan surat sertipikat atau sertipikat sementara yaitu suatu sertipikat tanpa surat ukur.

Adakalanya pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli itu dapat ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila salah satu syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2.1.4.2. Faktor-faktor yang Menghambat Dalam Pendaftaran Tanah

Menurut Soerjono Soekanto ada lima faktor yang mempengaruhi suatu hukum, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
2. Faktor penegak hukumnya;
3. Faktor sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum;
4. Masyarakat dimana hukum itu berlaku/ditetapkan;
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa didasarkan pada karsa pergaulan hidup.⁷

⁷ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegak Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal. 19.

Dengan demikian faktor yang mendorong atau menunjang hukum dan faktor yang menghambat hukum ditimbulkan dari kelima faktor tersebut. Selanjutnya untuk berhasilnya penerapan suatu hukum diperlukan adanya kesadaran hukum serta kepatuhan terhadap hukum itu sendiri. Jadi kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat didalam diri manusia tentang hukum yang ada maupun tentang hukum yang diharapkan akan ada. Oleh karena itu diperlukan adanya pemahaman tentang indikator dari masalah hukum tersebut.

Adapun indikator-indikator dari masalah hukum tersebut adalah :

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (*Law awareness*)
- b. Peraturan-peraturan tentang isi-isi peraturan hukum (*Law acquaintance*)
- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (*Legal attitude*)
- d. Pola perilaku hukum (*Legal behavior*)⁸

Hal yang disebut di atas ini belumlah cukup, melainkan juga masih diperlukan adanya kepatuhan terhadap hukum itu sendiri. Menurut Bierstedt dasar-dasar kepatuhan terhadap hukum adalah :

- a. Indoctrination
- b. Habituation
- c. Utility
- d. Group identification⁹

⁸ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 348.

⁹ Ibid, hal. 351.

Ad. a. Indoctrination

Sebab pertama mengapa warga masyarakat mematuhi kaedah-kaedah adalah karena diberi indoktrinasi untuk berbuat demikian. Sejak kecil manusia telah dididik agar mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam masyarakat, sebagaimana halnya dengan unsur-unsur kebudayaan lainnya, maka kaedah-kaedah telah ada waktu seseorang dilahirkan, dan semula manusia menerimanya secara tidak sadar. Melalui proses sosialisasi manusia dididik untuk mengenal mengetahui serta mematuhi kaedah-kaedah tersebut.

Ad. b. Habituation

Oleh karena sejak kecil mengalami proses sosialisasi, maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku. Memang pada mulanya adalah sukar sekali untuk mematuhi kaedah-kaedah tadi yang seolah-olah mengekang kebebasan, akan tetapi apabila hal ini setiap hari ditemui maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhinya terutama apabila manusia sudah mulai mengulangi perbuatannya dengan bentuk dan cara yang sama.

Ad. c. Utility

Pada dasarnya manusia mempunyai suatu kecenderungan untuk hidup pantas dan teratur, akan tetapi apa yang pantas dan teratur untuk seseorang belum tentu pantas dan teratur bagi orang lain. Oleh karena itu diperlukan suatu patokan tentang kepantasan dan keteraturan tersebut. Patokan-patokan ini merupakan pedoman atau takaran tentang tingkah laku dan ini dinamakan kaedah. Dengan demikian maka salah

satu faktor yang menyebabkan orang taat pada kaedah adalah karena kegunaan dari kaedah tersebut. Manusia menyadari kalau ia hendak hidup pantas dan teratur maka diperlukan kaedah-kaedah.

Ad. d. Group Identification

Salah satu sebab mengapa seseorang patuh pada kaedah-kaedah adalah karena kepatuhan tersebut merupakan salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi dengan kelompok. Seseorang mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam kelompoknya bukan karena ia menganggap kelompoknya lebih dominan dari kelompok lainnya.

Apabila kita biasa mentaati kesadaran hukum dengan kepatuhan hukum, hubungannya sangat erat, sebab ada asumsi yang menyatakan bahwa :

Semakin tinggi taraf kesadaran hukum seseorang akan semakin tinggi pula tingkat ketaatan dan kepatuhannya kepada hukum dan sebaliknya semakin rendah tingkat kesadaran hukum seseorang maka ini akan banyak melakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan hukum.¹⁰

Bilamana asumsi ini dikembangkan terus, kita akan melihat bahwa persoalan tentang kesadaran hukum ini sifatnya sangat individuil karena tingkat kesadaran hukum antara orang yang satu dengan orang yang lainnya adalah tidak sama. Sebab taraf kesadaran hukum seseorang dipengaruhi juga cara menerima pengetahuan hukum, cara bersikap dan berperilaku seseorang itu terhadap hukum.

¹⁰ Abdurrahman, *Aneka Masalah Dalam Praktek Penegakan Hukum di Indonesia*, Alumni Bandung, 1980, hal. 14.

Seperti halnya dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997, tingkat kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tidak sama, karena tiap orang juga mempunyai daya terima pengetahuan tentang hukum berbeda. Serta mempunyai cara bersikap dan berperilaku terhadap hukum antara satu orang dengan yang lain juga tidak sama, sehingga tingkat kepatuhan untuk pendaftarannya pun juga tidak sama.

2.1.5. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah yang Kuat

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, disebutkan :

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sudah barang tentu data fisik maupun data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Dari penjelasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa suatu sertipikat terdiri dari dua bagian, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur.

a. Salinan buku tanah

Buku tanah yang asli disimpan oleh Kantor Pendaftaran Tanah (KPT). Oleh KPT dibuat aslinya ini merupakan bagian dari sertipikat, salinan itu sama dengan bunyi tanah yang asli.

b. Surat ukur

Yang isinya seperti telah diterangkan dimuka, oleh KPT dibuat suatu surat ukur yang disimpan oleh KPT, surat ukur ini merupakan bagian pula dari sertipikat.¹¹

Jadi, sertipikat itu adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberi sampul, dan pada sampulnya memuat kata-kata “sertipikat”.

Sertipikat itu mempunyai kekuatan pembuktian seperti “akte notaris”. Dengan sertipikat, kita mempunyai bukti tentang 2 (dua) hal :

- a. Bukti mengenai tanahnya;
- b. Bukti mengenai subyek dan statusnya.

Bukti mengenai tanahnya, diberikan oleh surat ukur, dengan mana kita memperoleh kepastian tentang tanahnya, letaknya, batasnya dan luasnya. Dengan salinan buku tanah kita mempunyai bukti tentang :

- a. Status tanah dan subyeknya (siapa yang berhak), ini yang terpenting
- b. Apakah tanah itu tidak dibebani dengan hak lain, seperti Hak Tanggungan. Ini penting untuk pihak ketiga.

Sebagai perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat tersebut dinyatakan di dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka

¹¹ *Hukum Agraria Untuk Jurusan Notariat*, Universitas Gajah Mada, hal. 171.

pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya.

2.2. Tinjauan Hak Milik

2.2.1. Pengertian Hak Milik

Tanah dengan kedudukan Hak Milik sudah sejak dulu dikenal oleh masyarakat. Jadi tanah Hak Milik bagi masyarakat Indonesia bukanlah suatu hal yang baru/asing. Landasan idiil daripada Hak Milik adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Dahulu, Hak Milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak.¹² Hal ini sesuai dengan paham yang mereka anut yaitu individualisme, dimana kepentingan

¹² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni Bandung, 1986, hal. 43.

terhadap miliknya. Hak Milik tadi tidak dapat diganggu gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, maka pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

Hak Milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus-menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.¹³ Dalam pengertian sekarang, Hak Milik atas tanah tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut : “ Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”, sehingga dilihat dari sini Hak Milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

1. Terkuat : menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan/tidak mempunyai batas waktu).
2. Terpenuh : menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibebani)
3. Turun-temurun : artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya.¹⁴

Menurut Pasal 6 dari UUPA dikatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di atas semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemilik mempunyai

¹³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 1.

¹⁴ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal. 8.

hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada.¹⁵ Seseorang yang mempunyai Hak Milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain yang dimaksud dalam Pasal 6.

Pemikiran Hak Milik mempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran bahwa Hak Milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan Hak Milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dasar hukum fungsi sosial tercermin didalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut : “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Sedangkan dasar hukum pembatasannya terurai dalam Pasal 27 ayat (2) yang isinya adalah sebagai berikut : “Tiap-tiap warganegara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.”

2.2.2. Subyek Hak Milik

Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh Warganegara Indonesia, warganegara asing tidak. Dalam hal kewarganegaraan Indonesia ini tidak dibedakan antara yang asli dengan keturunan asing pokoknya asal Warganegara Indonesia dan tidak mempunyai kewarganegaraan rangkap.

¹⁵ Eddy Ruchiyat, *Op. cit*, hal. 44.

Ketentuan tentang siapa saja yang dapat mempunyai Hak Milik diatur dalam Pasal 21 UUPA, yaitu antara lain :

- a. Hanya Warganegara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik
- b. Oleh pemerintah dapat ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian juga Warganegara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan Hak Miliknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika setelah jangka waktu tersebut Hak Miliknya tidak dilepaskan maka hak tersebut akan hapus karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d. Selama seseorang disamping mempunyai Kewarganegaraan Indonesia mempunyai Kewarganegaraan Asing, maka ia tidak dapat mempunyai Hak Milik atas tanah dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) pasal ini.

Pada umumnya badan hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik, pemerintah dapat mengadakan penunjukkan khusus badan hukum yang dikecualikan. Pasal 21 ayat (2) ini menyatakan : “Oleh pemerintah ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai suatu Hak Milik dengan syarat-syaratnya”.

Sebagaimana pelaksanaan Pasal 21 ayat (2), telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Adapun badan-badan hukum yang dimaksud adalah :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (Selanjutnya disebut Bank Negara).
- b. Perkumpulan-perkumpulan pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (L.N. No. 139 Tahun 1958).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.¹⁶

Dalam Pasal-pasal 2, 3, dan 4 PP No. 38/1963 ini ditentukan syarat-syarat mengenai peruntukkan dan luas tanah-tanah bagi badan-badan hukum tersebut di atas. Ini merupakan pengecualian seperti tersebut dalam Pasal 21 UUPA karena hak atas tanah untuk badan-badan hukum sebenarnya hanyalah terbatas pada Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tergantung pada peruntukannya. Sedangkan bagi badan keagamaan dan sosial disediakan Hak Pakai.

2.2.3. Terjadinya Hak Milik

Menurut K. Wantjik Saleh dalam bukunya *Hak Anda Atas Tanah* ada 2 (dua) cara terjadinya atas cara mendapatkan Hak Milik, yaitu :

1. Dengan peralihan (beralih atau dialihkan)

¹⁶ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 24.

2. Menurut cara UUPA, terjadi karena :
 - a. Menurut Hukum Adat
 - b. Penetapan Pemerintah
 - c. Pemberian Hak Milik karena Undang-Undang/Konversi
 - d. Pemberian Hak Milik Sebagai Perubahan Hak

Ad. 1. Mendapatkan Hak Milik dengan Peralihan

Dalam hal mendapatkan Hak Milik dengan peralihan dapat diartikan Hak Milik itu dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Milik dapat beralih maksudnya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain melalui peristiwa hukum atau akibat hukum, disini tidak ada unsur “sengaja”. Misalnya seorang yang meninggal dunia, maka sebagai peristiwa hukum almarhum meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, mengakibatkan haknya beralih.

Hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik seseorang berpindah kepada orang lain karena perbuatan hukum, disini menunjukkan adanya “kesengajaan” dilakukan dengan maksud agar pihak lain memperoleh hak tersebut yaitu melalui jual beli, hibah dan tukar-menukar dan sebagainya.

Ad. 2. Dengan cara UUPA

Menurut Pasal 22 UUPA, maka Hak Milik terjadi karena :

a. Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 ini harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan negara. Terjadinya Hak Milik atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak Pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi Hak Milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir dan sebagainya.

b. Penetapan Pemerintah

Hak Milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a Hak Milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai pemohon misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

c. Pemberian Hak Milik karena Undang-Undang/Konversi

Terjadinya Hak Milik menurut ketentuan Undang-undang ini berdasarkan konversi sejak tanggal 24 September 1960 yaitu sejak berlakunya UUPA. Dimana disebutkan semua hak-hak atas tanah diubah menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, perubahan seperti ini disebut konversi dan ini terjadi demi hukum.

Yang berasal dari hak-hak yang dikonversi menjadi Hak Milik menurut UUPA adalah hak-hak :

1. Hak Eigendom yang pada tanggal 24 September 1960, dimiliki oleh warga negara tunggal dan dalam waktu 6 bulan dapat membuktikan kewarganegaraannya ke Kantor Pendaftaran Tanah.
2. Hak Milik Indonesia dan hak-hak semacam itu yang pada tanggal 24 September 1960 dipunyai oleh Warga Negara Indonesia Tunggal atau badan hukum yang memenuhi syarat.

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah.

Adapun permohonan tersebut harus memuat :

- a) Diri pemohon : nama, tempat tinggal, kebangsaan dan pekerjaan
- b) Tanah yang dimohon
- c) Peruntukkan tanah yang dimohon

d) Tanah-tanah yang sudah dipunyai pemohon.¹⁸

d. Pemberian Hak Milik Sebagai Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Hak Pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang agar haknya itu dirubah menjadi Hak Milik, semula sesuai dengan praktek agraria sebelum berlakunya UUPA yaitu didalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi Hak Milik Adat, pemohon terlebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah negara. Sesudah itu maka tanahnya dimohon kembali dengan Hak Milik.

2.2.4. Ciri-ciri Hak Milik

Hak Milik mempunyai ciri-ciri tertentu :

- a. Merupakan hak atas tanah yang kuat, bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari siapapun.
- b. Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak
- c. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat bertindak pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa Hak Milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan sebagainya.
- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

¹⁸ *Ibid*, hal 48.

- e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan atau dengan cara diberi wasiat
- f. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara
- g. Dapat diwakafkan
- h. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

Yang dapat mempunyai Hak Milik menurut Pasal 21 UUPA yaitu ;

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan hukum tertentu
- c. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

2.2.5. Hapusnya Hak Milik Menurut Pasal 37 UUPA

- a. Tanahnya jatuh kepada negara karena :
 - 1) Pencabutan hak
 - 2) Penyerahan sukarela oleh pemiliknya
 - 3) Ditelantarkan
 - 4) Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- b. Karena tanahnya musnah, dengan musnahnya tanah tersebut maka dengan sendirinya hak atas tanah tersebut menjadi hapus.

2.3. Tinjauan Tentang Jual Beli

2.3.1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Pengertian jual beli yang bersifat umum dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli disini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dimana jual beli tadi terjadi dari tangan ke tangan, yaitu jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, tidak perlu terjadi dihadapan pejabat, cukup dilakukan dengan lisan. Hal ini tentunya tidak termasuk didalam jual beli benda-benda tertentu, terutama mengenai obyek benda-benda tidak bergerak yang pada umumnya memerlukan suatu akta jual beli yang resmi.

Pengertian jual beli khususnya untuk tanah Hak Milik dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu menurut Hukum Barat yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Hukum Adat.

1. Menurut Hukum Barat (kitab UU Hukum Perdata)

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 dapat disimpulkan bahwa :

Jual beli adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka "jual beli" telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun "jual beli" itu telah dianggap terjadi, namun atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu, dalam istilah hukumnya biasa disebut "*Juridiscne levering*" (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama (*overschrijvings-ambtenaar*) berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*overschrijvings-ordonnantie*, Stbld, No. 27 Tahun 1834), dan perbuatan hukum tersebut di masyarakat terkenal dengan sebutan "Balik Nama". Jadi tegasnya sebelum dilangsungkan "Balik Nama" itu, maka hak atas tanah belum berpindah dari penjual kepada pembeli.¹⁹

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Barat terdiri dari atas 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka ststus tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

2. Menurut Hukum Adat

Menurut pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah :

Merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut

¹⁹ K. Wantjik Saleh, *Op.cit*, hal. 31.

kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.²⁰

Dari sini dapat disimpulkan pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah, sejak saat terjadi jual beli. Jadi jual beli menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli.

Dalam hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu.

Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (kongkrit).

Selanjutnya suatu “jual beli” dalam Hukum Adat dilakukan di muka Kepala Adat (Desa). Kepala Adat (Desa) ini, bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum dalam jual beli itu, jadi bukan sekedar sebagai saksi saja. Sehingga jual beli itu bisa dianggap “terang” dan masyarakat mengakui sahnya.

Setelah Berlakunya UUPA

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional. Undang-Undang tersebut lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 5 UUPA disebutkan :

²⁰ *Ibid*, hal. 30.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar hukum agama.

Berdasarkan pasal tersebut di atas dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UPA, karena dalam UUPA menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut adalah merupakan transaksi yang riil yang tunai.

Akan tetapi pelaksanaan dari jual beli itu sendiri sudah tidak lagi dihadapan kepala desa karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dibuatnya akta jual beli tanah Hak Milik dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka transaksi jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan Hak Milik atas tanah itu oleh pembeli didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah tersebut untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang menyebutkan :

1. Hak Milik demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

2.3.2. Fungsi Akta Jual Beli PPAT

Akta jual beli tanah merupakan salah satu akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu.²¹

Akta ini dibuat sebagai tanda bukti yang fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa.

Maka pembuat akta dalam merangkai kata-kata dalam akta agar dapat dimengerti dengan mudah dari akta yang dibuat. Jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa tidak lengkap dan tidak jelas.

Akta otentik dapat dipercaya, bukan karena dibuat oleh notaris dan atau PPAT tetapi oleh sebab notaris dan atau PPAT yang membuat akta itu dianggap sebagai orang yang dapat dipercaya.

Pasal 36 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jadi pendaftaran peralihan hak baik itu melalui jual beli maupun lainnya harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sebab apabila jual beli tidak dibuktikan dengan akta PPAT, maka pembeli akan kesulitan sebagai berikut :

²¹ Effendi Peranginangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, 1990, hal 27.

- a. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya itu.
- b. Tanpa adanya akta PPAT, tidak mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang
- c. Kepala KPT pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

Kesulitan lain yang dihadapi pembeli jika jual beli tidak dengan akta PPAT adalah jika penjual tidak ada lagi atau tidak bersedia untuk melakukannya. Dalam hal demikian maka pembeli dan ahli warisnya biarpun menurut hukum sudah menjadi pemilik tanah yang bersangkutan, tidak akan mungkin dapat mengalihkannya kepada pihak lain atau membebaninya dengan Hak Tanggungan.

KPT - PUSTAKA - UNMIP

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan tesis ini dipergunakan beberapa metode dengan maksud agar dapat lebih mudah di dalam menganalisa, karena apabila dilakukan tanpa menggunakan suatu metode maka penulisan suatu tesis tidak akan mendapatkan hasil yang memuaskan.

Sebelum menguraikan metode-metode yang digunakan dalam penelitian maka dalam penulisan ini akan terlebih dahulu memberi arti tentang metode penelitian. Metode penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.¹

Metode penulisan tesis adalah uraian tentang cara bagaimana mengatur penulisan tesis dengan usaha yang sebaik-baiknya. Sedangkan metode penelitian yang dipergunakan dalam pengumpulan data-data untuk penulisan tersebut antara lain meliputi :

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis sosiologis atau *sossio legal research*, karena penelitian ini disamping menggunakan metode

¹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, Magelang : Akmil, 1987, hal. 8.

pendekatan ilmu hukum juga menggunakan ilmu-ilmu sosial yang lainnya.² Dalam penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan khususnya dalam praktek pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Dati II Karanganyar.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara Deskriptif Analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.³ Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas sosial yang kompleks tentang permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli.

3.3. Populasi dan Penentuan Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti.⁴ Populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli, yaitu orang yang melakukan praktek jual beli tanah, Badan Pertanahan Nasional, Camat/PPAT dan Kepala Desa/Lurah.

² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal. 34.

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal/ 10.

⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.* hal. 44.

Populasi dalam penelitian ini sangat luas sehingga dipilih sampel sebagai objek penelitian. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sampel telah ditentukan dahulu berdasar objek yang diteliti.⁵

Selanjutnya setelah ditentukan sampel yang dijadikan objek penelitian, maka ditentukan responden dari penelitian ini. Responden tersebut antara lain :

- a. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dati II Karanganyar, yaitu Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah.
- b. Satu Camat/PPAT, yaitu Kepala Kecamatan Karanganyar Kabupaten Dati II Karanganyar yang ditentukan sebagai responden.
- c. Tiga Kantor Kelurahan yang telah ditentukan, yaitu :
Kepala Desa Kelurahan Delingan dan Kepala Desa Kelurahan Gedong dan Kepala Desa Kelurahan Gaum, semua masih dalam wilayah Kecamatan Karanganyar Kabupaten Dati II Karanganyar.
- d. Masyarakat desa/kelurahan yang pernah melaksanakan peralihan hak atas tanah Hak Milik dengan jual beli.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu tentang prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi

⁵ *Ibid*, hal. 51.

penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui data kepustakaan dan penelitian lapangan.

a. Penelitian Kepustakaan

Data yang diperlukan dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder yang meliputi :

1) Bahan hukum primer

Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan, yaitu :

- UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)
- UU No. 15 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA)
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PMNA 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku ilmiah
- Makalah
- Hasil-hasil penelitian

b. Penelitian Lapangan

1) Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan para responden yang menjadi subjek, yaitu mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli. Adapun penentuan wilayah dan subjek penelitian lapangan dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a) Daerah penelitian

- Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Dati II Karanganyar
- Penelitian juga dilakukan di wilayah Kabupaten Dati II Karanganyar yang ada permasalahan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli. Berhubung keterbatasan biaya, waktu dan tenaga maka penelitian hanya dilaksanakan di daerah sampel, yaitu di Kecamatan Karanganyar dengan sampel-sampel Desa Delingan, Desa Gedong dan Desa Gaum.

b) Subjek Penelitian

Populasi penelitian lapangan adalah meliputi mereka yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di Kabupaten Dati II Karanganyar. Penelitian dilakukan terhadap mereka yang terpilih sebagai responden.

Penentuan responden dilakukan secara purposive, yaitu dengan cara pengambilan subjek didasarkan pada tujuan tertentu karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya.⁶ Responden dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Dati II Karanganyar.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka subjek penelitian meliputi :

- Mereka yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Responden untuk Kantor BPN adalah Kepala Kantor BPN Kabupaten Dati II Karanganyar seksi pendaftaran tanah dari Camat/PPAT Kecamatan Karanganyar
- Mereka yang tidak terlibat secara langsung dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli yaitu anggota masyarakat tertentu yang pernah melaksanakan peralihan hak atas tanah hak milik dengan jual beli.

2) Alat pengumpul data

a) Pedoman wawancara

Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara

⁶ *Ibid*, hal. 51.

langsung yaitu antara lain terhadap Kantor BPN Kabupaten Dati II Karanganyar mengenai proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli Kabupaten Dati II Karanganyar juga dilakukan terhadap anggota masyarakat tertentu yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena jual beli di Kabupaten Dati II Karanganyar.

b) Kuesioner

Kuesioner merupakan alat pengumpul data dengan cara membuat daftar pertanyaan untuk mendapatkan jawaban dari responden mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

3.5. Metode Analisis Data

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum *in concreto* dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan juga metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.⁷

⁷ Sorjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 20.

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.⁸

⁸ *Ibid*, hal. 25.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

Pada pembahasan berikut ini, penulis akan menguraikan data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan dan data tersebut sangat diperlukan dalam menjawab permasalahan yang diajukan, selain itu fakta dari hasil penelitian lapangan akan didukung teori maupun pendapat para ahli yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

4.1.1. Keadaan Daerah Penelitian

Wilayah Kabupaten Dati II Karanganyar adalah merupakan Pemerintah Daerah Tingkat II dari propinsi Jawa Tengah, yang mempunyai ketinggian rata-rata 511 meter di atas permukaan air laut. Dimana letak astronomis Kabupaten Dati II Karanganyar terletak antara $3^{\circ}54' - 4^{\circ}23'$ Bujur Timur dan $7^{\circ}28' - 7^{\circ}46'$ Lintang Selatan, yang mempunyai iklim tropis dan temeperatur antara $22^{\circ} - 31^{\circ}$, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Dati II Sragen
- Sebelah Timur berbatasan dengan wilayah Jawa Timur
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Dati II Wonogiri dan Kabupaten Dati II Sukoharjo,

- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabuapten Dati II Boyolali dan wilayah Kotamadya Surakarta.

4.1.2. Keadaan Penduduk

Kabupaten Dati II Karanganyar memiliki wilayah seluas 77.449,6745 Ha yang terdiri dari :

- Tanah kering seluas 54.180,5955 Ha
- Tanah basah seluas 23.269,0792 Ha, dan dengan jumlah penduduk 355.426 jiwa yang terdiri dari 355.381 WNI dan 45 jiwa WNA pada tahun 2000, yang tersebar di 17 Kecamatan Kabupaten Dati II Karanganyar. Adapun ke-17 Kecamatan tersebut adalah :

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 1. Kecamatan Jatipuro | 10. Kecamatan Tasikmadu |
| 2. Kecamatan Jatiyoso | 11. Kecamatan Jaten |
| 3. Kecamatan Jumapolo | 12. Kecamatan Colomadu |
| 4. Kecamatan Jumantono | 13. Kecamatan Gondangrejo |
| 5. Kecamatan Matesih | 14. Kecamatan Kebakkramat |
| 6. Kecamatan Tawangmangu | 15. Kecamatan Mojogedang |
| 7. Kecamatan Ngargoyoso | 16. Kecamatan Kerjo |
| 8. Kecamatan Karangpandan | 17. Kecamatan Jenawi |
| 9. Kecamatan Karanganyar | |

Dari 17 Kecamatan di atas, penulis hanya mengambil satu Kecamatan, yaitu Kecamatan Karanganyar dengan tiga desa yang dijadikan sampel daerah penelitian yaitu : Desa Delingan, Desa Gedong, dan Desa Gaum.

Sementara itu, jumlah penduduk Kota Karanganyar dan Pertambahan Penduduk per tahunnya terlihat dalam Tabel berikut ini :

TABEL 1
PENDUDUK KOTA KARANGANYAR DAN
PERTUMBUHANNYA PER TAHUN

Tahun	Rumah Tangga	Jumlah (dalam jiwa)
1995	51.013	304.490
1996	51.308	306.514
1997	51.565	308.427
1998	51.575	340.867
1999	51.926	344.919
2000	53.635	355.426

Sumber Data : Kantor Statistik Karanganyar Tahun 2000

Dari jumlah penduduk yang terlihat dalam Tabel 1 ini, ternyata penduduk kota Karanganyar mengalami kenaikan pada setiap tahunnya, tingkat kenaikan atau perkembangan penduduk itu rata-rata 0,70% per tahunnya.

Adapun mobilitas penduduk yang disebabkan oleh kelahiran sampai dengan bulan Mei 2002 adalah sebanyak 58 orang, kematian 20 orang, datang 470 orang dan

pindah 589 orang. Sedangkan komposisi penduduk dilihat dari umur dan jenis dapat dilihat pada tabel berikut ini.

TABEL 2
PENDUDUK MENURUT UMUR DAN JENIS KELAMINNYA

Umur	Laki-laki	Perempuan
0-4	1.280	1.302
5-9	1.250	1.266
10-14	1.206	1.246
15-19	1.156	1.189
20-24	1.170	1.162
25-29	1.056	1.060
30-34	1.050	1.067
35-39	1.170	1.165
40-44	1.256	1.250
45-49	1.150	1.871
50-54	1.045	1.067
55-keatas	1.290	1.360
Jumlah	13.120	14.126

Sumber Data : Kantor Statistik Karanganyar Tahun 2000

4.1.3. Keadaan Agama

Menurut data Monografi Kantor Statistik, adapun jumlah penduduk yang beragama Islam sebanyak 19.213, Khatolik 5.214, Protestan 1.088, Hindu 147, Budha 209, dan sisanya adalah kepercayaan lainnya. Berdasarkan data tersebut maka dapat diketahui bahwa sebagian besar adalah beragama Islam taat. Sedangkan sisanya

adalah beragama lain, dengan tingkat kerukunan yang tinggi diantara sesama pemeluk agama yang ada.

Sedangkan untuk mengetahui jumlah penduduk menurut tingkat pendidikannya dapat kita lihat dalam Tabel 3 berikut ini :

TABEL 3
PENDUDUK MENURUT PENDIDIKANNYA

Pendidikan	Jumlah
Tamat Akademi/PT	335
Tamat SLTA	5.328
Tamat SLTP	5.597
Tamat SD	12.029
Tidak tamat SD	400
Belum Tamat SD	2.483
Tidak/belum pernah sekolah	1.069
JUMLAH	27.241

Sumber Data : Kantor Kecamatan Karanganyar 2001

TABEL 4
**PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH HAK MILIK MELALUI JUAL BELI**

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Mengetahui	10	20%
2	Tidak mengetahui	40	80%
	Jumlah	50	100%

Sumber data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa sebagian responden belum mengetahui dan memahami tata cara pendaftaran peralihan hak, Hal ini terlihat sebanyak 40 responden atau sebesar 80% tidak mengetahui tata cara pendaftaran peralihan hak, sedangkan yang mengetahui hanya 10 responden atau sebesar 20% responden saja yang mengetahui tata cara pendaftaran peralihan hak.

Kemudian untuk mengetahui yang telah/belum melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilihat pada tabel 5 berikut ini.

TABEL 5

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANAH
HAK MILIK OLEH PARA PEMEGANG HAK**

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Yang melaksanakan	10	20%
2	Yang tidak melaksanakan	40	80%
	Jumlah	50	100%

Sumber data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel 5 dapat diketahui sebanyak 10 responden atau sebesar 20% responden yang melaksanakan pendaftaran peralihan Hak Milik, sedangkan 40 responden atau 80% responden tidak melaksanakan kewajibannya dalam pendaftaran perolehan Hak Milik, maka surat tanda bukti kepemilikan masih atas nama penjual.

Kemudian untuk mengetahui responden yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli ke Kantor Pertanahan Kota Karanganyar dapat dilihat pada Tabel 6.

TABEL 6

ALASAN RESPONDEN MENDAFTARKAN PERALIHAN HAKNYA

No	Alasan	Frekuensi	Prosentase
1	Kepastian Hukum	8	80%
2	Jaminan Hutang di bank	2	20%
	Jumlah	10	100%

Sumber data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan Tabel 6 dapat diuraikan bahwa 8 responden yang telah mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan untuk menjamin kepastian hukum supaya memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat agar tidak ada permasalahan di kemudian hari.

Mereka mengetahui bahwa peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli harus didaftarkan pada waktu mereka melaksanakan transaksi jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yaitu dari penjelasan PPAT tersebut.

Oleh karena itu setelah mereka melaksanakan transaksi jual beli dihadapan PPAT maka mereka segera mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.

Hal ini juga dikarenakan mereka merasakan manfaat dan pentingnya sertipikat bagi diri sendiri dan anak cucunya terhadap pihak lain apabila ada permasalahan di

kemudian hari, karena sertipikat berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat, maksudnya dengan mempunyai sertipikat maka dapat diketahui :

- Kepastian Hak atas tanah
- Kepastian Subyek Hak atas tanah
- Kepastian Obyek Hak atas tanah

Sedangkan 2 responden yang telah mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan untuk dijadikan jaminan hutang di Bank. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan tujuan untuk mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak sebagai jaminan hutang di Bank biasanya merupakan alasan para pedagang/swasta. Hal ini dikarenakan pedagang memerlukan modal untuk berdagang dan modal tersebut dapat diperoleh dengan meminjam dari Bank dan pihak Bank bersedia memberikan pinjaman dengan jaminan sertipikat atas nama pemohon.

Sedangkan alasan yang dikemukakan oleh responden yang melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli hanya sampai dihadapan PPAT akan tetapi tidak didaftarkan (belum selesai proses) dapat dilihat pada Tabel 7.

TABEL 7
ALASAN RESPONDEN TIDAK MENDAFTARKAN
PERALIHAN HAKNYA

No	Alasan	Frekuensi	Prosentase
1	Biaya /Ekonomi	20	50%
2	Jangka waktu tak terbatas	12	30%
3	Tidak ada sanksi	8	20%
	Jumlah	40	100%

Sumber data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan Tabel 7 dapat dikemukakan alasan-alasan responden yang belum melaksanakan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanahnya, yakni 20 responden yang tidak mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan karena tidak mampu membiayai pendaftaran peralihan hak tersebut meskipun sudah dibuatkan akta jual beli oleh PPAT dan mereka menunda waktu pendaftaran tersebut untuk menyiapkan biaya pendaftaran peralihan selanjutnya.

Karena ketidakmampuan ekonomi orang tersebut membuat mereka beranggapan bahwa biaya pendaftaran peralihan hak yang sesuai dengan peraturan yang berlaku mereka juga harus membayar pungutan desa/kelurahan yang dikenal dengan istilah uang leges, apalagi bila mereka dalam melaksanakan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah tersebut tidak dilakukan sendiri tetapi melalui perantara orang lain berarti mereka harus memberi uang jasa orang tersebut.

TABEL 8

**PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Mengetahui	10	20%
2	Tidak mengetahui	40	80%
	Jumlah	50	100%

Sumber data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan pada tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa sebanyak 10 responden atau sebesar 20% responden telah mengetahui tentang ketentuan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan yang tidak mengetahui sebanyak 40 responden dan atau sebesar 80% responden.

TABEL 9

**PERNAH TIDAKNYA PIHAK BPN MENOLAK TERHADAP
PEMEGANG HAK MILIK YANG MELAKSANAKAN
PENDAFTARAN TANAH**

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Pernah	3	30%
2	Tidak pernah	7	70%
	Jumlah	10	100%

Sumber data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa pernah tidaknya pihak Badan Pertanahan Nasional menolak terhadap pemegang hak milik yang tidak melaksanakan pendaftaran peralihan hak sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berupa tindakan BPN pernah menolak dengan alasan syarat dokumen kurang, dilakukan sebanyak 3 responden atau sebesar 30% responden, kemudian tidak pernah dilakukan BPN sebanyak 7 responden atau sebesar 70% responden.

Selain menyebarkan angket kepada 50 orang pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli di Kecamatan Karanganyar penulis juga mengadakan wawancara lisan dengan aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, Camat/PPAT Kecamatan Karanganyar, masyarakat pemegang Hak Milik.

4.1.4. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik Melalui Jual Beli

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik di Kabupaten Karanganyar tidak terlepas dari tata cara/prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang berlaku. Oleh karena itu bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Untuk pendaftaran jual beli tanah yang sudah bersertipikat syarat-syaratnya adalah :

- a. Sertipikat dari tanah yang bersangkutan
- b. Bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang dalam perselisihan

- c. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran
- d. Surat kuasa (kalau penjual diwakili oleh seorang kuasa)
- e. Izin mendirikan bangunan (kalau ada bangunan yang ikut dijual)
- f. Melampirkan foto copy KTP pembeli dan penjual yang dilegalisir oleh Camat setempat
- g. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Yang untuk jual beli tanah yang belum sertipikat maka syaratnya adalah :

- a. Akta jual beli dari PPAT
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan yang menyatakan antara lain tanah sebagai berikut belum sertipikat. Bila tanah tersebut diluar kota SKPT diganti pernyataan tanah belum sertipikat yang dikuatkan Kepala Desa dan Pemerintahan Desa
- c. Surat bukti hak tanah itu
- d. Surat keterangan kepala desa dikuatkan camat yang membenarkan surat bukti hak tanah.
- e. Surat tanda biaya pendaftaran tanah.

Setelah syarat-syarat oleh pemohon dipenuhi, serta pemohon membayar biaya administrasi pendaftaran dan biaya ukur bila belum bersertipikat, maka kepadanya diberikan kwitansi pembayaran dari Kantor Pertanahan dan SKPT bila belum bersertipikat.

Selanjutnya pembeli dan penjual bersama-sama dengan saksi yaitu kepala desa/lurah dan seorang dari pemerintahan desa menghadap PPAT yang membawahi wilayah kerjanya dengan membawa surat-surat yang diperlukan untuk membuat akta jual beli.

Akta jual beli yang dibuat oleh camat yang bertindak selaku PPAT, dibuat rangkap empat antara lain :

- a. Lembar pertama yang asli untuk disimpan di PPAT
- b. Lembar kedua dikirim ke Kantor Pertanahan setempat
- c. Lembar ke-3 dan ke-4 diberikan kepada pemohon/yang berkepentingan.

Pada dasarnya pihak yang dibebani membayar biaya pembuatan akta di Kecamatan adalah pihak pembeli, namun dapat pula pembayaran biaya pembuatan akta dibebankan kepada kedua belah pihak atas dasar kesepakatan bersama.

Akta jual beli, sertifikat atau SKPT dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan akta segera dikirim ke Kantor Pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dibukukan dalam daftar buku tanah dan dicatat pada sertifikatnya atas nama pemilik baru kepadanya diberikan sertifikat tanda bukti hak. Akta jual beli beserta warkah-warkah lainnya dapat pula dibawa sendiri oleh yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan cq. Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, hal ini dimaksudkan agar orang tersebut mengetahui proses pendaftaran tanah.

Jika terjadi jual beli tanah milik yang belum bersertipikat maka penjual diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu setelah diperoleh sertipikat atas nama penjual, pembeli mendaftarkan peralihan hak dan tanahnya kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan peralihan haknya berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Jadi pendaftaran peralihan atas tanah bersertipikat yang terjadi karena jual beli prosesnya lebih lama sebab sebelumnya harus diadakan pengumuman selama 2 bulan berturut-turut di kantor Kepala Desa/Lurah, kantor Kecamatan dan kantor Pertanahan dan pengukuran atas bidang tanah tersebut.

4.1.5. Hambatan-hambatan yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik

Pelaksanaan pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar dalam menjamin kepastian hukum tidak terlepas dari hambatan-hambatan yang timbul dalam prakteknya, walaupun hambatan yang timbul tidak berat, namun perlu mendapatkan perhatian dalam penyelesaiannya.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik di Kabupaten Karanganyar antara lain :

1. Kurangnya peralatan teknis;
2. Pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda batas/tanda batas tidak jelas sehingga tidak jarang petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti;

3. Lokasi tanah yang akan diukur terletak di daerah pedesaan misal pegunungan (jauh dari kantor pertanahan) sehingga memerlukan waktu lebih lama untuk memberitahukan kepada pemohon maupun desa;
4. Permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftarkan terpaksa ditangguhkan;
5. Kurangnya penerangan atau informasi yang diberikan oleh pihak kantor pertanahan kepada masyarakat, terutama di daerah yang jauh dari jangkauan kantor pertanahan.

Hambatan-hambatan yang timbul dari masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik di Kabupaten Karanganyar sebagai berikut :

1. Masyarakat Kabupaten Karanganyar terutama di daerah pedesaan berkeyakinan bahwa petuk/leter C dan D sebagai alat bukti pemilik yang sah dan cukup dijamin oleh hukum dan undang-undang. Sehingga kadang jual beli cukup di bawah tangan.
2. Masyarakat menganggap bahwa biaya yang dibebankan terlalu mahal, karena untuk mendaftarkannya mereka dikenai biaya resmi dan biaya tidak resmi.

Adanya biaya- biaya tersebut, maka oleh pemilik tanah dirasakan sangat berat sehingga mereka belum mau mendaftarkan tanahnya jika tidak punya uang banyak.

3. Karena tanah yang dimiliki tidak luas dan harganya murah, sehingga biaya pendaftaran peralihan hak tidak sebanding dengan nilai harga tanah yang dimiliki. Hal ini mendorong mereka untuk tidak mendaftarkan peralihan haknya.
4. Mekanisme kerja dari aparat pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang sulit dimengerti secara mudah oleh masyarakat awam sehingga tanggapan masyarakat terhadap pendaftaran tanah dirasakan masih sangat kurang.
5. Bagi daerah yang sulit dijangkau, mereka tidak tahu tentang syarat, prosedur dan biaya pendaftaran tanah.
6. Adanya anggapan bahwa karena proses pendaftaran tanah terlalu lama disamping itu prosedurnya berbelit-belit sehingga mereka enggan mendaftarkan tanah miliknya.

4.2. Pembahasan

4.2.1. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik Karena Jual Beli

Dari data-data yang telah penulis peroleh, baik data penelitian maupun data yang penulis peroleh dari kepustakaan, terlihat bahwa saat beralihnya hak milik dalam jual beli tanah adalah terjadi pada saat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT.

Hal tersebut diungkapkan juga oleh Bapak Sri Hartanto (Staf PPAT Kecamatan), bahwa hak dan kewajiban terhadap tanah (dalam jual beli tanah) sudah beralih dari penjual pada pembeli pada saat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT. Menurut penulis pendapat ini sangat tepat, karena pengertian tunai/kontan dalam jual, beli menurut hukum adat yang dijadikan dasar oleh UUPA (Pasal 5 UUPA), mempunyai pengertian bahwa uang pembayaran harga tanah diserahkan pembeli kepada penjual, dalam hal ini menurut UUPA terjadi dimuka PPAT.

Sedangkan mengenai pendaftaran tanah seperti dikatakan oleh Bapak Ngadiman (Staf Seksi Pendaftaran Tanah) sebenarnya hanya merupakan syarat administrasi saja, sebagai bukti bahwa hak atas tanah tersebut berada pada seseorang yang namanya tercantum pada sertifikat tersebut.

Menurut pendapat penulis pernyataan tersebut sudah tepat karena peristiwa yang terpenting dalam jual beli tanah yaitu peralihan hak milik terhadap tanah tersebut, sebenarnya sudah selesai yaitu sejak dibuatnya akta PPAT. Sedangkan pendaftaran tanah sebenarnya hanya untuk mempertegas saja bahwa hak atas tanah tersebut sudah beralih sehingga perlu dicatat/didaftarkan. Hal ini sebagaimana dikatakan juga oleh Boedi Harsono bahwa pendaftaran tanah pada Kantor Pendaftaran Tanah bukanlah merupakan syarat konstitutip bagi terjadinya peralihan hak, tetapi berfungsi untuk memperkuat dan memperluas kekuatan pembuktiannya terutama terhadap pihak ketiga.

Sistem tersebut sangat berbeda jika dibandingkan dengan hukum pertanahan barat, dimana pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi terjadinya peralihan hak.

Karena, hak milik belum beralih dari penjual pada pembeli sebelum adanya penyerahan secara yuridis (*jurisdche levering*) yang dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata.

Berdasarkan pendapat dari beberapa sarjana dapat diketahui bahwa tujuan dari pendaftaran tanah pada pokoknya adalah untuk menciptakan adanya kepastian hukum yang menyangkut bidang keagrariaan khususnya mengenai pemilikan dan penguasaan tanah.

4.2.2. Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atau Tanah Hak Milik Karena Jual Beli

Dari hasil penelitian di lapangan diperoleh data bahwa faktor yang menjadi penghambat di dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik adalah disebabkan karena 2 faktor yaitu faktor ekonomi dan faktor hukum.

Adapun faktor ekonomi tersebut dapat berupa mahal biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lainnya yang bersifat teknis. Sedangkan faktor hukumnya adalah persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.

Namun apabila kita telusuri lebih jauh sebagaimana yang dikatakan oleh Soerjono Soekanto.¹ Dikatakan ada lima faktor yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum yaitu :

¹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal. 19.

1. Faktor hukumnya sendiri (Undang-undang);
2. Faktor penegak hukumnya;
3. Faktor sarana atau fasilitas pendukung pelaksanaan hukum;
4. Faktor masyarakat;
5. Faktor kebudayaan.

Dengan mengacu kepada pendapat tersebut maka Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar dimana faktor yang lebih dominan adalah faktor yang ke-4 (faktor masyarakat) dan faktor ke 5 (faktor kebudayaan).

Selain faktor tersebut di atas, juga disebabkan oleh faktor hukum, dimana dapat kita ketahui bahwa pengetahuan masyarakat tentang hukum itu sendiri khususnya pengetahuan tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik seimbang dalam arti antara yang mengetahui dengan yang tidak mengetahui adalah sama, hal ini berarti fiksi hukum yang menyatakan semua orang tahu akan hukum tidaklah dapat diterima seratus persen., hal lain juga disebabkan karena budaya hukum serta adat istiadat setempat, yang mengakibatkan adanya persepsi yang salah dari pemegang hak milik mengenai pendaftaran peralihan hak. Adapun hal yang perlu diketahui hukum yang dimaksud adalah PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

4.2.3. Usaha-usaha Untuk Mengatasi Hambatan-hambatan yang Terjadi Dalam Praktek

Usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum di Kabupaten Karanganyar antara lain :

1. Menambah peralatan teknis di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertipikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana diharapkan.
2. Memberikan ceramah / penyuluhan kepada seluruh camat yang ada di Kabupaten Karanganyar dan selanjutnya menginstruksikan kepada camat untuk memberikan ceramah kepada Kepala Desa yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat setempat guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah.
3. Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah.
4. Pihak kantor setempat menginstruksikan kepada Kepala Desa agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah.

5. Kantor pertanahan telah memberikan kebijaksanaan kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadarannya akan kewajiban mendaftarkan tanah miliknya, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah.
6. Meningkatkan Sumber Daya Manusia untuk para aparat/petugas di Kantor Pertanahan.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab terdahulu ternyata pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar belum sepenuhnya terlaksana sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997. Faktor-faktor yang menyebabkan belum terlaksananya pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik tersebut dapat disimpulkan dari dua faktor yaitu pemegang hak atas tanah (responden) dan upaya pemerintahan (Kantor Pertanahan) adalah sebagai berikut :

1. Dari faktor masyarakat (pemegang hak atas tanah) adalah :
 - a. Anggapan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tidak memiliki batas waktu yang jelas dan pasti dimana kapan pun mereka dapat melaksanakan hal tersebut dan dengan akta jual beli dianggap sudah cukup sebagai tanda-tanda kepemilikan hak atas tanah.
 - b. Faktor ekonomi, yaitu mahalnya biaya yang harus dibayar masyarakat
2. Dari faktor pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan adalah :
 - a. Kemampuan petugas perlu ditingkatkan.
 - b. Jumlah petugas yang ada belum memadai untuk menyelesaikan volume pekerjaan selama ini.

- c. pemerintah tidak memberikan sanksi yang tegas terhadap masyarakat yang tidak melaksanakan pendaftaran peralihan hak.

5.2. Saran-saran

1. Perlu adanya peningkatan pengadaan penyuluhan-penyuluhan hukum khususnya mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, yang diimbangi dengan kerjasama antara pihak Kantor Pertanahan dengan aparat baik di tingkat Kecamatan maupun Kelurahan perlu ditingkatkan dan harus dibina.
2. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik dan sanksi bagi yang tidak melaksanakannya.

RINGKASAN

Pendaftaran tanah di Indonesia mulai diselenggarakan tanggal 24 September 1961 berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 (UUPA) yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pelaksanaannya di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang sejak tanggal 8 Oktober 1997 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan terhadap obyek tanah yang belum pernah didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat. Setelah adanya perubahan-perubahan sebagai akibat dari perbuatan hukum, salah satunya jual beli tanah.

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah menentukan bahwa pemindahan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Sehingga disini akta PPAT berfungsi sebagai syarat pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan dan sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan sekaligus membuktikan berpindahnya hak

atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Maka bila penjual menyangkal tentang peralihan hak milik atas tanah tersebut karena sertifikat masih atas namanya, pembeli dapat mengajukan akta jual beli sebagai alat bukti, karena alat jual beli merupakan bukti peralihan hak. Dengan demikian pendaftaran peralihan hak bukan merupakan syarat sahnya jual beli tanah, tetapi merupakan syarat administratif yang bertujuan untuk menciptakan adanya kepastian hukum baik mengenai identitas pemegang haknya (subyeknya) maupun identitas mengenai tanahnya.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak pada kenyataannya belum sepenuhnya bisa dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 karena adanya faktor-faktor yang menghambat, yaitu faktor hukumnya sendiri, faktor penegak hukumnya, faktor sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum, faktor masyarakat dan faktor kebudayaan.

Dari kelima faktor ini, faktor yang lebih dominan adalah faktor masyarakatnya karena hal tersebut terkait dengan kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap peraturan pendaftaran tanah tersebut.

Sehingga agar tujuan pendaftaran tanah itu tercapai yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, pemerintah perlu memberikan penyuluhan yang kontinyu, akan arti pentingnya pendaftaran tanah. Selain itu agar semua keterangan yang tercatat dalam administrasi pertanahan selalu cocok dengan keadaan yang sebenarnya, maka baik dasar permulaan maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah harus mendapatkan perhatian yang seksama dan ketelitian dalam penyelenggaraannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Abdurrahman. 1980. *Aneka Masalah Dalam Praktek Penegakan Hukum di Indonesia*. Alumni Bandung.

_____, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Akademia Presindo. Jakarta.

Effendie, Bachtiar. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Alumni Bandung.

Giok, Gouw Siong & Soekahar Badwi. 1963. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Kinta. Jakarta.

Harsono, Boedi. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Djambatan. Jakarta.

_____, 1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Edisi Revisi. Djambatan. Jakarta.

Hadi, Sutrisno. 1993. *Metodologi Research Jilid 1*. Psikologi UGM. Yogyakarta.

_____, 1987. *Metodologi Riset Nasional*. Akmil. Magelang.

Mudjiono, 1992. *Hukum Agraria*. Liberty. Yogyakarta.

Prakoso, Joko dan Purwanto, Budiman Adi. 1985. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Ghalia Indonesia. Jakarta.

Parlindungan A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung.

_____, 1983. *Komentar Atas undang-Undang Pokok Agraria*. Mandar Maju. Bandung.

_____, 1989. *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform*. Mandar Maju. Bandung.

Peranginangin, Effendi. 1990. *Praktek Jual Beli Tanah*. Rajawali Press. Jakarta.

_____, 1985. *Mencegah Sengketa Tanah*. Rajawali Press. Jakarta.

UPT-PUSTAKA-UGM

- _____, 1982. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Press. Jakarta.
- _____, 1982. *Sari Kuliah Hukum Agraria I. Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*. Fakultas Hukum UI – Jakarta.
- Rajagukguk, Erman. 1995. *Hukum Agraria Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. Chandra Pratama. Jakarta.
- Ruchiyat, Eddy. 1986. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Alumni Bandung.
- Saleh, K. Wantjik. 1985. *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji. 1984. *Penelitian Hukum Normatif*. Rajawali. Jakarta.
- _____, 1980. *Hukum Masyarakat dan Pembangunan*. Alumni. Bandung.
- Soekanto, Soerjono. 1984. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegak Hukum*. Rajawali. Jakarta.
- _____, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Press. Jakarta.
- _____, 1982. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Rajawali. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Soleman B. Taneko, 1986. *Hukum Adat Indonesia*. Rajawali. Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- _____, 1997. *Aneka Permasalahan Hukum Dalam Masyarakat*. Alumni. Bandung.
- Soimin, Soedharyo. 1994. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Soetikinjo, Imam. 1990. *Politik Agraria Nasional*. Gajahmada University Perss. Yogyakarta.
- Subekti, R dan Tjitro Sudibio, R. 1985. *Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Jakarta.

Wahyu Permana, Alexander. 2002. *Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Beserta Hambatannya di Pontianak Barat*, Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana. Universitas Diponegoro. Semarang.

B. Undang-Undang/Peraturan-peraturan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang *Ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. Djambatan. Jakarta.

Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997. *Agraria, Pertanahan, Pendaftaran, PPAT, UUPA, Sertipikat*. Jakarta. 1997.